

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para que, de conformidad con el artículo 49.1, en el plazo de nueve días los interesados puedan comparecer y personarse ante dicha Sala en forma legal.

Sevilla, 20 de agosto de 2009.- El Director General, Antonio José Valverde Asencio.

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de julio de 2008, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas «La Orativa», y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas «La Orativa» y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de julio de 2008, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas «La Orativa» (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

### ANEXO I

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS. de Benalup-Casas Viejas «La Orativa», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 18 de junio de 2008; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 28 de julio de 2008, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 97, de 16 de mayo); la Comisión, por unanimidad,

## A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS. de Benalup-Casas Viejas «La Orativa», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 18 de junio de 2008; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Si bien, con carácter previo al diligenciamiento del documento, por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Benalup-Casas Viejas deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones:

- Deberán presentarse las Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras para garantizar los servicios públicos demandadas por la propuesta de modificación.

- Deberá incorporarse al documento el condicionante recogido en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua con fecha 15 de julio de 2008:

«1. Los documentos de planeamiento que desarrollen el planeamiento urbanístico de referencia deberán ajustarse a lo prescrito en la documentación presentada en cuanto no se oponga a las presentes condiciones, y deberán ser informados por este Organismo de Cuenca.

Asimismo cualquier plan o estudios que varíen, complementen o modifiquen el planeamiento informado en cuanto a las afecciones al DPH y zona de servidumbre y policía, prevención de inundaciones y avenidas, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras del ciclo urbano y financiación antes apuntados, deberán ser enviados a esta Dirección General para su preceptivo y vinculante Informe.

2. La supervisión de la relimitación del DPH y las zonas cautelares de inundación correspondientes realizadas en el presente informe no suponen, salvo señalamiento expreso, la aceptación por parte de la Agencia en cuanto a sus resultados (delimitación del dominio público, área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno).

Las zonas cautelares serán sustituidas por la delimitación de zonas inundables que apruebe la Agencia Andaluza de conformidad con el Decreto 189/02. La nueva delimitación supondrá el ajuste automático del Plan en cuanto a la clasificación de los suelos y los usos prevista en la vigente Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

3. El Proyecto de Urbanización deberá incorporar la propuesta de deslinde de los cauces afectados por el sector correspondiente a efectos del inicio a instancia de parte del procedimiento de deslinde de conformidad con lo establecido en los arts. 241 y ss. del R.D. 849/1986.

4. Las obras previstas a ejecutar en el DPH, la zona de policía deberán ser autorizadas por la Agencia Andaluza con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente, para ello el promotor de las mismas debe enviarnos la solicitud de autorización junto con el Proyecto donde definan y justifique dichas obras.

Asimismo las obras previstas de prevención de inundaciones deberán ser autorizadas y ejecutadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra de las edificaciones del sector correspondiente.

5. Si como consecuencia de las obras que la Administración andaluza realizará en los cauces estudiados se afectase a las obras previstas en el Plan, se deberá modificar el planeamiento de referencia para adaptarlo a dichas obras sin derecho a indemnización alguna por tal concepto.

6. La Agencia Andaluza del Agua no responde del caudal y volumen que prevé en el planeamiento informado, sea cual fuere la causa de su no existencia en el punto de toma. Estos volúmenes y caudales podrán ser en épocas de sequía, si no

hay caudales disponibles, reducido o suprimido en su totalidad en ese periodo por la Agencia Andaluza del Agua.

7. La aprobación del presente Plan no supondrá la aprobación de la inversión que en dicho Plan se impute a la Junta de Andalucía, sin perjuicio de la obligación del promotor y de la Entidad Local de sufragar el coste de las obras definidas.»

- Se deberá incluir en el documento el condicionante recogido en el informe emitido con fecha 18 de abril de 2008, por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de Cádiz, en el que se establece que los cruces de los servicios bajo calzada se realizarán mediante perforación.

- Finalmente, deberá darse respuesta al Informe emitido por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Salud de fecha 2 de mayo de 2008, en el que se concluía que existía una desviación entre la población prevista en el planeamiento y la futura en cuanto a la correspondiente atención sanitaria.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Benalup-Casas Viejas y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## ANEXO II

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### P R E Á M B U L O

La presente Innovación con carácter de Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas, Cádiz, establece la ordenación urbanística pormenorizada de los suelos en el ámbito de la finca «La Orativa», clasificando por tanto los mismos, como Suelo Urbanizable Ordenado SUO-1 «La Orativa», y habiéndose formulado conforme a los siguientes Criterios y Objetivos:

#### Criterios:

1. La Ordenación Pormenorizada del ámbito «La Orativa», responde a la necesidad de Vivienda Protegida como motivo principal de la Innovación de las Normas Subsidiarias de Benalup Casas Viejas. Por este motivo, se establece como uso característico el Residencial Protegido

2. La Ordenación se realiza con una fuerte vocación social en sintonía con la función pública que debe cumplir la planificación urbanista y más aun en una iniciativa original de la administración. En este sentido se buscan las mejores localizaciones para los espacios públicos utilizando los elementos naturales y territoriales existentes en combinación con la aportación de las obras de urbanización para cualificar altamente dichos espacios y dotarlos de una identidad reconocible por el lugar en el que se ubican y su entorno.

3. Se preservará la totalidad de la vegetación existente de valor, integrándose en las zonas de espacios libres y de usos públicos.

4. Las parcelas para vivienda protegida se sitúa en las zonas topográficas de mayor altura con vistas al importante territorio natural de la comarca.

5. La ordenación se adaptará al medio físico en el que se implanta, asumiendo su orografía, sus valores medioambientales, así como las zonas urbanas circundantes para optimizar su integración en el municipio de Belalup-Casa Viejas minimizando los costes de urbanización, a la vez que se realiza una puesta en valor de su topografía y vegetación más relevante.

6. Se establece un importante porcentaje de usos productivos que se distribuyen en tres zonas estratégicas vinculadas a espacios públicos de especial interés así como a una vía estructurante del municipio como es la calle Paternilla, del mismo modo que, para propiciar mayor dinamismo se incorporan estos usos en las plantas bajas de las edificaciones plurifamiliares en contacto con zonas verdes.

#### Objetivos:

1. El de facilitar su correcta integración territorial en la Estructura General y Orgánica establecida en el planeamiento general del municipio, así como en su vigente Revisión, respetando tanto sus limitaciones, como concretando los objetivos establecidos por estos para el ámbito, mediante la formulación de una propuesta de ordenación pormenorizada.

2. El establecimiento de una ordenación viable que pueda ser desarrollada por la iniciativa privada a la que el Plan General confía su materialización contribuyendo así al progreso económico y social del municipio.

3. El establecimiento de una ordenación que minimice los efectos negativos sobre el medio ambiente.

4. Proponer un modelo de ciudad complejo y flexible. Sensible con el soporte natural y atento a la valoración de los recursos naturales.

5. Puesta en valor de la geografía del lugar así como de su orografía.

6. Integración en la ordenación de las principales construcciones de interés, existentes en el ámbito, conservándolas y garantizando su adecuada percepción visual.

7. Obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y las actividades previstas, así como con el territorio en el que se implanta.

8. Generación de tipologías residenciales diversas, estableciendo ordenanzas específicas, y evitando que las ordenaciones de viviendas unifamiliares se asemejen a los modos de implantación suburbiales.

9. Calificación pormenorizada de 584 viviendas sometidas a algún régimen de protección, las cuales se situarán en las zonas de mayor concentración de actividad, así como en los lugares de mejor percepción visual del entorno.

Con la finalidad de procurar el mejor cumplimiento de dichos criterios y objetivos se formula la presente Normativa Urbanística que pretenden integrarse pacíficamente con las vigentes Normas Subsidiarias del municipio, a fin de evitar inseguridades jurídicas y favorecer su pronta asimilación por todos los llamados a aplicarlas.

## TÍTULO PRIMERO

### G E N E R A L I D A D E S

#### Artículo 1.1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Pormenorizada completa y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector SUO-1 «La Orativa» clasificado así por la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las vigentes Normas

Subsidiarias en el ámbito de actuación, conforme a las especificaciones contenidas en el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su vigente redacción.

#### Artículo 1.2. Ámbito.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito territorial del Sector SUO-1 «La Orativa» clasificado así por la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias en el ámbito de actuación.

#### Artículo 1.3. Naturaleza.

La presente Ordenación Pormenorizada posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

#### Artículo 1.4. Vigencia.

La Ordenación Pormenorizada y el régimen de uso y de la edificación contenidas en la presente Innovación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el art. 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 1.5. Efectos.

1. La presente Innovación con Ordenación Pormenorizada, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será público ejecutivo y obligatorio.

2. La Aprobación Definitiva de la presente Innovación de las vigentes Normas Subsidiarias, determina la atribución al Sector SUO-1 «La Orativa» la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

#### Artículo 1.6. Obligatoriedad.

La presente Innovación con Ordenación Pormenorizada, obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.7. Documentación de la Innovación con carácter de Modificación Puntual.

1. La presente Innovación consta de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normativa Urbanística.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico Financiero.
- Planos.

2. Los distintos documentos de la Innovación integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

#### Artículo 1.8. Interpretación.

1. Las determinaciones de la Innovación se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (art. 3.1. Código Civil).

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán es-

tas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

4. La interpretación de la Ordenación Pormenorizada de la presente Innovación de las Normas Subsidiarias, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Benalup-Casas Viejas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

El órgano urbanístico competente del Excmo. Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de esta Ordenación, en la forma prevista en las vigentes Normas Subsidiarias.

## TÍTULO SEGUNDO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR SUO-1 «LA ORATIVA»

#### Artículo 2.1. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La Aprobación de la Ordenación Pormenorizada completa y detallada de la presente Innovación determina la aplicación del siguiente régimen del Suelo Urbanizable Ordenado para los terrenos incluidos en su ámbito:

a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico establecido en el convenio urbanístico de planeamiento y gestión sobre la modificación puntual de las NNSS para la Sectorización con Ordenación Pormenorizada del ámbito de actuación «La Orativa» en Benalup-Casas Viejas, firmado con fecha 29 de enero de 2008, entre los propietarios de los terrenos y el Excmo. Ayuntamiento.

d) Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos para los mismos, tanto en el convenio citado, así como en las normativa y legislación vigente al respecto.

2. Las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el aprovechamiento establecido en el citado convenio urbanístico. Salvo para la ejecución de los Sistemas Locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

3. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en las Normas Subsidiarias del municipio, y se garantizarán las obligaciones recogidas en los Convenios Urbanísticos firmados.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del Sector o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo. 2.2. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-1 «La Orativa» los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme a la ordenación urbanística establecida por la presente Innovación con Ordenación Pormenorizada.

b) El derecho a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, con el alcance previsto en el art. 50.D de la LOUA.

c) El derecho al aprovechamiento urbanístico establecido en el convenio citado, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos de iniciativa y promoción de su transformación definidos en el art. 50 de la misma Ley. En consecuencia, podrán:

i) Instar el establecimiento del sistema de compensación y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

ii) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por la Innovación con Ordenación Pormenorizada.

Artículo. 2.3. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Los propietarios de terrenos del Sector SUO-1 «La Orativa», que resultan legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo están obligados a:

a) Promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en la presente Innovación; este deber integra el de la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema de compensación.

b) A ceder al Excmo. Ayuntamiento de Benalup-Casas Viejas, la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Benalup-Casas Viejas la superficie de los terrenos, ya urbanizados, para materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo establecido en el citado convenio urbanístico, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación.

d) Costear todas las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito del Plan en los términos señalados en el art. 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

e) Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la Aprobación del Proyecto de Reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

g) Todas aquellas cargas y obligaciones, establecidas y definidas en el convenio urbanístico de planeamiento y gestión citado anteriormente.

2. Los propietarios integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:

a) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que la misma sea recibida por el Ayuntamiento.

b) Edificar los solares en los plazos que se fijan en la programación de la presente Innovación de planeamiento.

c) Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable.

d) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

e) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

f) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

Artículo 2.4. Ejecución del Sector SUO-1 «La Orativa».

1. El ámbito de ejecución coincidirá con una única Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación.

2. No obstante lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Benalup-Casas Viejas podrá subdividir el ámbito del Sector en más de una Unidad de Ejecución por el procedimiento previsto en el art. 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2.5. Determinación del Aprovechamiento Medio.

1. Los terrenos delimitados en el ámbito del Sector SUO-1 «La Orativa» se integran, de conformidad con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el Área de Reparto 1 (AR-1).

2. El Aprovechamiento Medio del AR-1 de Suelo Urbanizable Ordenado resulta de cero con siete mil cuatrocientos ochenta y seis unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (0,7486 UA/m<sup>2</sup>s).

Artículo 2.6. Coeficientes de homogenización.

Conforme a lo previsto en el art. 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual Ordenación establece los coeficientes de ponderación relativos a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

Vivienda Protegida: 1.

Terciario: 1,25.

Vivienda Libre: 1,35.

Artículo 2.7. Obtención del Suelo destinado a usos públicos.

El suelo destinado a dotaciones y demás usos públicos se obtiene mediante:

a) Cesión obligatoria y gratuita en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

Artículo 2.8. Plazos para las obras de ejecución y edificación.

La propiedad presentará en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde la publicación en el BOP de la resolución de aprobación definitiva del documento de innovación con carácter de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas prevista en el presente Convenio, la solicitud de establecimiento del sistema de compensación, la declaración de innecesariedad de Junta de Compensación, y el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

De conformidad con las previsiones del apartado 3 de la estipulación quinta del convenio, la ejecución de las obras de urbanización y de edificación se realizarán en dos fases o etapas:

Programación de la primera fase de ejecución:

1. Tras la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, la Propiedad vendrá obligada en el plazo máximo de tres meses, a iniciar las obras de urbanización correspondientes a la Primera Fase, que habrán de culminarse dentro de los dieciocho (18) meses siguientes, pudiéndose simultanear con las obras de urbanización las de edificación.

2. La construcción de las viviendas protegidas en las manzanas MA-1, MA-2, MA-3 y MA-4 habrán de iniciarse dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación definitiva de la Innovación, y al menos el 50% de las mismas en el primer bienio del mismo. La edificación deberá finalizarse en el plazo máximo de 20 meses desde su iniciación.

La construcción de las viviendas protegidas en las manzanas EA-1, EA-2, EA-3 y EA-4 habrán de iniciarse en todo caso por iniciativa privada dentro del primer cuatrienio, pudiendo culminarse dentro del primer bienio del segundo cuatrienio, pudiendo en todo caso y con carácter preferente la propiedad elegir libremente para su construcción el régimen de las mismas dentro del Plan de Vivienda Protegida en cada momento.

El plazo establecido para la iniciación de las viviendas protegidas podrá ser prorrogado por el Ayuntamiento por dos anualidades más en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda que resultase vigente cuando estuviera agotado financieramente éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

Programación de la segunda fase de ejecución:

1. Las obras de urbanización de la segunda fase:

a) Se iniciarán en el plazo máximo de tres años desde la finalización de la obra urbanizadora correspondiente a la primera de las fases y se podrá realizar por etapas.

b) Se culminarán en el plazo máximo de cinco años desde su iniciación. Este plazo podrá ser ampliado mediante prórroga otorgada por el Ayuntamiento a solicitud de la Propiedad tras constatar que el Municipio cuenta con una oferta de viviendas libres suficientes como consecuencia de la entrada en vigor de un nuevo planeamiento general y previa presentación de aval por importe de las obras pendientes.

No obstante aquellas obras de infraestructura que transcurran por este segundo ámbito que sean de necesaria de ejecución para dar plenos servicios a las parcelas ubicadas en la primera fase, deberán en todo caso iniciarse y finalizarse en idénticos plazos que las correspondientes a la primera fase.

2. Los plazos de inicio de la edificación de las parcelas urbanizadas en la segunda fase será de cuatro años a contar desde la finalización de sus obras de urbanización. Este plazo podrá ser ampliado mediante prórroga otorgada por el Ayuntamiento a solicitud de la propiedad según las necesidades del mercado.

## TÍTULO TERCERO

### ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Estudios de Detalle

Artículo 3.1.1. Condiciones generales.

1. Los Estudios de Detalle en el ámbito de la Ordenación, conforme al art. 15 de la LOUA, podrán formularse con la finalidad de:

a) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en esta ordenación, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en esta ordenación, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de aquellas parcelas identificadas en esta ordenación que precisan de Estudio de Detalle, y con sujeción a las presentes Normas.

2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso y dominio público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en la Ordenación, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Será obligatoria su formulación, cuando así se exigiese explícitamente, como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares.

6. Por causas justificadas a juicio de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Benalup-Casas Viejas, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

Artículo 3.1.2. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales de la Ordenación y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 del artículo anterior.

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies

útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los vias propuestos.

2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles), retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.

b) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

c) Se procurará respetar en la medida de lo posible los árboles existentes incorporándolos al espacio a libre. No obstante, aquellos que deban necesariamente ser desplazados se procurará su trasplante, y de no ser posibles deberán ser objeto de sustitución por idéntica masa arbórea.

d) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de detalle, tendrán las características que se señalan en estas Ordenanzas.

e) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

## CAPÍTULO 2

### Parcelaciones

#### Artículo 3.2.1. Parcelación.

1. Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación.

2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la presente Ordenación.

3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

#### Artículo 3.2.2. Proyectos de parcelación.

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida por las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas.

## CAPÍTULO 3

### Proyecto de Urbanización

#### Artículo 3.3.1. Desarrollo.

1. La ejecución material de las determinaciones de la presente Ordenación se efectuará mediante Proyecto de Urbanización conforme a los art. 98 y 99 de la LOUA.

2. La presente Ordenación Pormenorizada se ejecutará mediante la formulación de un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de su ejecución por fases.

#### Artículo 3.3.2. Documentación y prescripciones técnicas.

1. El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación exigida en las Normas Subsidiarias del municipio.

2. En todo caso, el Proyecto de Urbanización respetará las prescripciones técnicas establecidas en la Declaración de Definitiva de Impacto Ambiental a la presente Innovación con carácter de modificación puntual.

3. Los Proyectos de Urbanización, además de cumplir con lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de

la Junta de Andalucía para la accesibilidad y eliminación de barreras, deberán cumplir la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

#### Artículo 3.3.3. Gastos de urbanización.

A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización incluirán los siguientes conceptos:

1. Obras de vialidad, comprendiendo las de movimiento de tierras, explanación, compactación, afirmado y pavimentación de las calzadas, Acerados, encintados y construcción de las canalizaciones en el subsuelo para los distintos servicios.

2. Obras de instalación y funcionamiento del suministro de agua potable y su distribución domiciliaria, instalación de hidrantes contra incendios y de riego, así como las de saneamiento, pluviales y aguas negras, que incluyen la construcción de los colectores generales, en la proporción que le corresponda al área.

3. Obras de suministro, conducción y distribución de energía eléctrica, así como la instalación completa de alumbrado público, de los servicios de telefonía y telecomunicaciones, y distribución de gas que se prevean.

4. Obras de urbanización, plantación y jardinería de los espacios libres y vías públicas, incluyendo su amueblamiento urbano.

5. Redacción técnica del Proyecto de Urbanización.

6. Gestión del sistema de actuación previsto, incluidos los gastos financieros.

7. Indemnizaciones que procedan legalmente a favor de titulares de derechos afectados por la ejecución del planeamiento y que sean incompatibles con éste.

## TÍTULO CUARTO

### CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Aplicación y disposiciones generales

#### Artículo 4.1.1. Condiciones Generales de los Usos.

1. Los usos permitidos en la presente Innovación, conforme a lo establecido en el Título VIII, art. 8.2 en las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas, son los siguientes:

a) Residencial.

- Unifamiliar.

- Plurifamiliar o colectiva.

b) Industrial.

- Industria compatible con viviendas en edificio exclusivo.

c) Terciario.

- Hotelero.

- Comercial.

- Oficinas.

d) Dotacional.

e) Parques y jardines.

f) Infraestructuras.

g) Garajes y aparcamientos.

2. Para lo no establecido en las presentes Normas Urbanísticas, las condiciones generales de estos usos son las reguladas en el Título VIII de las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas.

3. La presente Ordenación establece para el Uso Residencial una Calificación pormenorizada de Vivienda Protegida, entendiéndose por tal:

a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio

de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

4. De igual forma, la presente Ordenación establece para el uso residencial las tipologías específicas denominadas de Bloque Lineal y viviendas adosadas en parcela común.

#### Artículo 4.1.2. Morfología urbana.

1. A los efectos de la presente Ordenación, se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en las manzanas.

2. Manzana: Es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores continuas. Las manzanas de la presente Ordenación se ajustan a los siguientes tipos:

- a) Área de Ordenanza EA. Manzanas de Viviendas Plurifamiliares Protegidas en tipología de Edificación Abierta.
- b) Área de Ordenanza MA. Manzanas de Viviendas Plurifamiliares Protegidas en tipología de Manzana Abierta.
- c) Área de Ordenanza APC. Manzanas de Viviendas Unifamiliares adosadas en parcela común.
- d) Área de Ordenanza BL. Manzanas de Viviendas Plurifamiliares en tipología de Bloque Lineal.
- e) Área de Ordenanza C-OF. Manzanas de uso comercial y oficinas.
- f) Área de Ordenanza H. Manzana de uso hotelero.

3. La Ordenación contiene un plano denominado O4 condiciones de desarrollo del Área, en el que se grafían las distintas Áreas de Ordenanzas que se proponen en la ordenación, y sobre las que en el Título VII de esta Normativa Urbanística se establecen las condiciones de uso, tipología edificatoria, parcelación, forma y volumen, edificación, posición de la edificación, cerramientos de parcela y usos compatibles.

#### Artículo 4.1.3. Condiciones generales de las edificaciones.

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Título VII, de las vigentes Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas, para cada uno de los usos permitidos por la presente Ordenación.

Artículo 4.1.4. Condiciones de calidad e higiene de los edificios, dotaciones y servicios de seguridad de los edificios.

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Título VII, de las vigentes Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas, para cada uno de los usos permitidos por la presente Ordenación.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones estéticas y ambientales

Artículo 4.2.1. Consideración y armonización de las construcciones con el entorno.

Las obras de nueva edificación se recomienda que sean proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno; minimizando los movimientos de tierras, igualmente tendrán en cuenta la posición del terreno respecto de hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

#### Artículo 4.2.2. Fachadas y cubiertas.

1. Todas las fachadas del edificio, incluidas las laterales y traseras, se tratarán en composición y materiales con la debida dignidad y en consonancia con las fachadas denominadas principales.

2. Se recomienda evitar las cubiertas inclinadas en las tipologías de viviendas plurifamiliares.

3. No es conveniente el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

4. Los paños medianeros que pudieran quedar al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

5. Se deberán resolver los tendedores en aquellas áreas habilitadas al respecto, siempre que no sean visibles desde las vías y espacios públicos interiores o exteriores.

#### Artículo 4.2.3. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse o pavimentarse adecuadamente, no diferenciándose en lo relativo a sus calidades y acabados, con el resto de espacios libres de la urbanización.

#### Artículo 4.2.4. Protección a los vegetales.

Los promotores de proyectos que desarrollen la ejecución del sector SUO-1 «La Orativa» procurarán el máximo respeto a los árboles y plantas existentes, y los que hayan de suprimirse serán repuestos en otro lugar, a fin de minimizar los daños al patrimonio vegetal del municipio.

#### Artículo 4.2.5. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Se evitará el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

#### Artículo 4.2.6. Mecanismos de ahorro de agua.

Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se invita a diseñar los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, en base a las siguientes recomendaciones:

a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atmósferas de presión.

d) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

#### Artículo 4.2.7. Acondicionamiento térmico pasivo.

1. En todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, se recomienda en su diseño, atender al máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para

supuestos de baños, aseos, cocinas, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).

c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.

d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y así como en el nuevo Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Se aconseja en las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

#### Artículo 4.2.8. Condiciones de diseño medioambiental.

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se recomiendan las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

a) Iluminación natural: En el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

b) Alumbrado eléctrico: La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

d) Energías domésticas: Para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

## TÍTULO QUINTO

### CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Urbanización de los espacios viarios

#### Artículo 5.1.1. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92, de 5 de marzo.

4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 40 centésimas (0,40%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del siete

por ciento (7%), dicha pendiente puede superarse excepcionalmente. La pendiente transversal del viario será del dos por ciento (2%). El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

6. Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

7. Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre cien (100) y ciento veinte (120) centímetros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin.

8. Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales, y permitan el paso de sillas de ruedas entre sí. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos, que circunstancialmente puedan ser utilizados como asientos y apoyos (apoyo isquiático), realizados con materiales pesados, sólidos y estables, preferentemente pétreos, que no requieran anclaje ni conservación y con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

#### Artículo 5.1.2. Características de las sendas públicas para peatones (acerados). Itinerarios libres de obstáculos.

1. El Proyecto de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos, en todo caso será de aplicación el Decreto 72/92 y la Ordenanza Municipal sobre accesibilidad o la reglamentación que los sustituya o complementa:

a) Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

b) El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de doscientos (200) centímetros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos (con altura de sesenta (60) centímetros.). En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

d) Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

e) Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de

forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de ciento noventa (190) centímetros. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

f) La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros. En calles peatonales, esta franja continua tendrá un ancho de al menos la mitad del ancho de la calle. En plazas o zonas peatonales amplias donde no sea aconsejable su asimilación a una calle peatonal, la superficie libre deberá ser de al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie peatonal, distribuida en franjas continuas lo más anchas posibles, y en cualquier caso de un ancho mínimo de tres (3) metros.

2. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. La definición de las mismas se realizará de acuerdo al Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía de Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte conforme establece el artículo único de la Orden de 5 de septiembre de 1996 de la Consejería de Asuntos Sociales (BOJA núm. 111, de 29 de septiembre de 1996) y Ordenanza Municipal en la materia (BOP número 162, de 15 de julio de 1994).

3. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de sesenta (60) centímetros y una luz libre mínima entre ellos de ciento cincuenta (150) centímetros.

#### Artículo 5.1.3. Calles de circulación compartida.

1. Los viarios públicos con circulación compartida, entre vehículos y peatones, recibirán en su totalidad un tratamiento uniforme, con predominio de las zonas ajardinadas, debiendo su banda de rodadura resolverse mediante la aplicación de un tratamiento blando, preferentemente con adoquinado no cuajado, natural o artificial.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán adecuadamente de los destinados a la circulación.

#### Artículo 5.1.4. Estacionamiento en vía pública

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un carril de circulación rodada con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Calles unidireccionales (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cinco con cincuenta (5,50) metros.

#### Artículo 5.1.5. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como

sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Además, en todo caso será de aplicación el Decreto 72/92 y la Ordenanza Municipal sobre accesibilidad o la reglamentación que los sustituya o complemente:

2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

#### Artículo 5.1.6. Aparcamientos bicicletas.

El Proyecto de Urbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionamiento de bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una (1) plaza por cada diez (10) de aparcamientos en superficie.

## CAPÍTULO II

### Urbanización de los espacios libres

#### Artículo 5.2.1. Respeto a la configuración del terreno.

La urbanización de los espacios libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

#### Artículo 5.2.2. Plantaciones de arbolado y jardinería.

1. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada quince (15) metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada sesenta (60) metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el Proyecto de Urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

2. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado no será inferior a los siguientes perímetros:

a) Arbolado caducifolio para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 16-18 centímetros.

b) Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 centímetros.

4. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

5. El Proyecto de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

6. Se recomienda la construcción de pozos de captación de aguas, equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

## CAPÍTULO III

## Las infraestructuras urbanas básicas

## Artículo 5.3.1. El Dimensionamiento y trazado de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público. Los cruces de servicios bajo calzada se realizarán mediante perforación.

## Artículo 5.3.2. Red de abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que, incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, en disposición de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo sea inferior a 300 metros.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

## Artículo 5.3.3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Las acometidas domiciliarias se realizarán conforme a la normativa general de la empresa suministradora.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

6. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas.

## Artículo 5.3.4. Instalaciones de alumbrado público.

1. El Proyecto de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes, con los siguientes parámetros de iluminación media: Viales 25 lux, Espacios Libres y Zonas Verdes 15 lux.

2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Las luminarias tendrán un índice de protección mínima IP-65, siendo obligatorio IP-66 en los viales principales.

3. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

4. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

## Artículo 5.3.6. Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. El Proyecto de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

2. El Proyecto de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. El Proyecto de Urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo.

4. Todas las líneas de alta tensión de nueva implantación se realizarán en subterráneo.

## Artículo 5.3.7. Infraestructuras de telecomunicación.

Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

## Artículo 5.3.8. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En el Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Higiene Urbana (BOP núm 213, de 15 de septiembre de 1997).

## Artículo 5.3.10. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. El Proyecto de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

## TÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE USO RESIDENCIAL.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-EA

## Artículo 6.1.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA EA-1

<b>NOMBRE:</b>	EA-1		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.556,13	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-EA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	7.388,31	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) <b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	6.688,31	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	700,00	m2t	<b>PARCELA NETA:</b>	4,7479 m2t/m2s
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	1.368,83	m2t	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	5 (PB+4) 19 m
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	62	viv	<b>PROGRAMACIÓN:</b>	INICIO: 1º CUATRIENIO
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:</b>	50	viv		FIN: 1º Y 2º CUATRIENIO

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Edificación Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Privada.
2. El uso pormenorizado de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cien por cien (100%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de cinco plantas (PB+4) y 19 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los 22 metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. Se reservará una superficie de dominio público para pasaje transversal en planta baja de al menos 6 metros de ancho por cada 2.000 m2 de parcela neta.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
2. La mínima edificabilidad comercial/oficina viene dado por las condiciones particulares de desarrollo de cada una de las manzanas.
- (\*) 3. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 10 %.

## 4. Condiciones de posición

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

## IV. USOS COMPATIBLES

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

ÁREA DE ORDENANZA AO-EA

**Artículo 6.1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA EA-2**

<b>NOMBRE:</b>	EA-2		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.539,14	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-EA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	7.388,31	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) <b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	6.688,31	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	700,00	m2t	<b>PARCELA NETA:</b>	4,8003 m2t/m2s
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	1.368,83	m2t	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	5 (PB+4) 19 m
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	62	viv	<b>PROGRAMACIÓN:</b>	INICIO: 1º CUATRIENIO
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:</b>	50	viv		FIN: 1º Y 2º CUATRIENIO

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Edificación Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Privada.
2. El uso pormenorizado de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cien por cien (100%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de cinco plantas (PB+4) y 19 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los 22 metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. Se reservará una superficie de dominio público para pasaje transversal en planta baja de al menos 6 metros de ancho por cada 2.000 m2 de parcela neta.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
2. La mínima edificabilidad comercial/oficina viene dado por las condiciones particulares de desarrollo de cada una de las manzanas.
- (\*) 3. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 10 %.

**4. Condiciones de posición**

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-EA

## Artículo 6.1.3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA EA-3

NOMBRE:	EA-3	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO
SUPERFICIE DE MANZANA:	1.946,02 m2s	ÁREA DE ORDENANZA:	AO-EA
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:	6.909,55 m2t	PLANO DE REFERENCIA:	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	5.609,55 m2t	COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE	
MÍNIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:	1.300,00 m2t	PARCELA NETA:	3,5506 m2t/m2s
MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:	1.860,96 m2t	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	4 (PB+3) 15,5 m
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	52 viv	PROGRAMACIÓN:	INICIO: 1º CUATRIENIO
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:	42 viv		FIN: 1º Y 2º CUATRIENIO

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Edificación Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Privada.
2. El uso pormenorizado de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cien por cien (100%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de cuatro plantas (PB+3) y 15,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los 18,5 metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. Se reservará una superficie de dominio público para pasaje transversal en planta baja de al menos 6 metros de ancho por cada 2.000 m2 de parcela neta.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
2. La mínima edificabilidad comercial/oficina viene dado por las condiciones particulares de desarrollo de cada una de las manzanas.
- (\*) 3. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 10 %.

## 4. Condiciones de posición

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

## IV. USOS COMPATIBLES

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

ÁREA DE ORDENANZA AO-EA

**Artículo 6.1.4. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA EA-4**

<b>NOMBRE:</b>	EA-4		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	2.543,81	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-EA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	9.367,07	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) <b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	7.767,07	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	1.600,00	m2t	<b>PARCELA NETA:</b>	3,6823 m2t/m2s
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	2.376,71	m2t	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	4 (PB+3) 15,5 m
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	72	viv	<b>PROGRAMACIÓN:</b>	INICIO: 1º CUATRIENIO
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:</b>	58	viv		FIN: 1º Y 2º CUATRIENIO

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Edificación Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Privada.
2. El uso pormenorizado de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cien por cien (100%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de cuatro plantas (PB+3) y 15,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los 18,5 metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. Se reservará una superficie de dominio público para pasaje transversal en planta baja de al menos 6 metros de ancho por cada 2.000 m2 de parcela neta.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
2. La mínima edificabilidad comercial/oficina viene dado por las condiciones particulares de desarrollo de cada una de las manzanas.
- (\*) 3. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 10 %.

**4. Condiciones de posición**

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

ÁREA DE ORDENANZA AO-MA

**Artículo 6.2.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA MA-1**

<b>NOMBRE:</b>	MA-1		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	2.563,75	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-MA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	5.609,55	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) <b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	5.609,55	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	1.121,91	m2t	<b>PARCELA NETA:</b>	2,1880 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	52	viv	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	3 (PB+2) 12 m
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:</b>	42	viv	<b>PROGRAMACIÓN:</b>	INICIO: 1º CUATRIENIO (50% EN EL 1ºBIENIO) FIN: 1º BIENIO DEL 2º CUATRIENIO

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Manzana Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Pública.
2. El uso pormenorizado compatible de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del ochenta por cien (80%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del ochenta por cien (80%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de tres plantas (PB+2) y 12 metros
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los quince (15) metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de veinte (20) metros, sin incluir cuerpos volados.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
- (\*) 2. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 20 %.

**4. Condiciones de posición**

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación con un retranqueo de tres (3) metros.
2. La edificación se deberá ajustar, al menos, a una de las alineaciones exteriores restantes no obligadas. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
3. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.
4. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas, y nunca inferior a diez (10) metros.

**5. Cerramientos de parcela**

1. El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute colectivo. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y será tratado mediante condiciones similares a las del resto del espacio público adyacente a dicha parcela.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-MA

## Artículo 6.2.2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA MA-2

NOMBRE:	MA-2	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO
SUPERFICIE DE MANZANA:	6.045,18 m2s	ÁREA DE ORDENANZA:	AO-MA
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:	15.102,64 m2t	PLANO DE REFERENCIA:	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	15.102,64 m2t	COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE	
MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:	3.020,53 m2t	PARCELA NETA:	2,4983 m2t/m2s
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	140 viv	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	4 (PB+3) 15,5 m
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:	112 viv	PROGRAMACIÓN:	INICIO: 1º CUATRIENIO (50% EN EL 1º BIENIO) FIN: 1º BIENIO DEL 2º CUATRIENIO

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Manzana Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Pública.
2. El uso pormenorizado compatible de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del ochenta por cien (80%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del ochenta por cien (80%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de cuatro plantas (PB+3) y 15,5 metros, y de tres plantas (PB+2) y 12 metros para la edificación que da a Calle Pinto.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los trece (18,5) metros en la edificación cuya altura máxima permitida es de cuatro plantas (PB+3), y los quince (15) metros en la edificación que da a Calle Pinto.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de veinte (20) metros, sin incluir cuerpos volados.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
- (\*) 2. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 20 %.

## 4. Condiciones de posición

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación con un retranqueo de tres (3) metros.
2. La edificación se deberá ajustar, al menos, a una de las alineaciones exteriores restantes no obligadas. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
3. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.
4. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas, y nunca inferior a diez (10) metros.

## 5. Cerramientos de parcela

1. El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute colectivo. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y será tratado mediante condiciones similares a las del resto del espacio público adyacente a dicha parcela.

## IV. USOS COMPATIBLES

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

ÁREA DE ORDENANZA AO-MA

**Artículo 6.2.3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA MA-3**

<b>NOMBRE:</b>	MA-3	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	5.205,57 m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-MA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	10.356,10 m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) <b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	10.356,10 m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	2.071,22 m2t	<b>PARCELA NETA:</b>	1,9894 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	96 viv	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	3 (PB+2) 12 m
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:</b>	77 viv	<b>PROGRAMACIÓN:</b>	INICIO: 1º CUATRIENIO (50% EN EL 1ºBIENIO) FIN: 1º BIENIO DEL 2º CUATRIENIO

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Manzana Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Pública.
2. El uso pormenorizado compatible de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del ochenta por cien (80%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del ochenta por cien (80%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de tres plantas (PB+2) y 12 metros
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los quince (15) metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de veinte (20) metros, sin incluir cuerpos volados.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
- (\*) 2. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 20 %.

**4. Condiciones de posición**

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación con un retranqueo de tres (3) metros.
2. La edificación se deberá ajustar, al menos, a una de las alineaciones exteriores restantes no obligadas. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
3. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.
4. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas, y nunca inferior a diez (10) metros.

**5. Cerramientos de parcela**

1. El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute colectivo. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y será tratado mediante condiciones similares a las del resto del espacio público adyacente a dicha parcela.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-MA

## Artículo 6.2.4. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA MA-4

<b>NOMBRE:</b>	MA-4	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	2.091,45 m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-MA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	5.178,05 m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) <b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	5.178,05 m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	2,4758 m2t/m2s
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	1.035,61 m2t	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	3 (PB+2) 12 m
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	48 viv	<b>PROGRAMACIÓN:</b>	INICIO: 1º CUATRIENIO (50% EN EL 1ºBIENIO) FIN: 1º BIENIO DEL 2º CUATRIENIO
<b>NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:</b>	39 viv		

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Manzana Abierta sometidas a régimen de Protección Pública de Promoción Pública.
2. El uso pormenorizado compatible de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del ochenta por cien (80%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del ochenta por cien (80%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de tres plantas (PB+2) y 12 metros
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los quince (15) metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de veinte (20) metros, sin incluir cuerpos volados.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 107,876 m2t/viv.
- (\*) 2. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 20 %.

## 4. Condiciones de posición

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación con un retranqueo de tres (3) metros.
2. La edificación se deberá ajustar, al menos, a una de las alineaciones exteriores restantes no obligadas. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
3. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.
4. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas, y nunca inferior a diez (10) metros.

## 5. Cerramientos de parcela

1. El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute colectivo. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y será tratado mediante condiciones similares a las del resto del espacio público adyacente a dicha parcela.

## IV. USOS COMPATIBLES

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-BL

## Artículo 6.3.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA BL-1

NOMBRE:	BL-1	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO
SUPERFICIE DE MANZANA:	2.321,20 m2s	ÁREA DE ORDENANZA:	AO-BL
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:	5.919,06 m2t	PLANO DE REFERENCIA:	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	5.919,06 m2t	COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE	
MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:	1.183,81 m2t	PARCELA NETA:	2.5500 m2t/m2s
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	60 viv	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	3 (PB+2) 12 m
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:	48 viv	PROGRAMACIÓN:	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Bloque Lineal.
2. El uso pormenorizado compatible de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del ochenta y cinco por cien (85%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de tres plantas (PB+2) y 12 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los quince (15) metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. La profundidad máxima edificable del volumen será de quince (15) metros, sin incluir cuerpos volados.

## 3. Condiciones de edificabilidad

- (\*) 1. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 20 %.

## 4. Condiciones de posición

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. La edificación se retranqueará al menos tres (3) metros de la alineación que es medianera a las construcciones existentes.
3. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (300) centímetros, y se realizarán con materiales aptos para ser cubierto con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

1. Comercial/Oficina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-BL

## Artículo 6.3.2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA BL-2

NOMBRE:	BL-2	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO
SUPERFICIE DE MANZANA:	2.873,94 m2s	ÁREA DE ORDENANZA:	AO-BL
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:	7.328,55 m2t	PLANO DE REFERENCIA:	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(*) MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	7.328,55 m2t	COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE	
MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:	1.465,71 m2t	PARCELA NETA:	2.5500 m2t/m2s
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	74 viv	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	3 (PB+2) 12 m
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS:	60 viv	PROGRAMACIÓN:	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado dominante es el de Vivienda Plurifamiliar en tipología de Bloque Lineal.
2. El uso pormenorizado compatible de Comercial/Oficina solo se permite en la planta baja.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del ochenta y cinco por cien (85%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de tres plantas (PB+2) y 12 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los quince (15) metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.
4. La profundidad máxima edificable del volumen será de quince (15) metros, sin incluir cuerpos volados.

## 3. Condiciones de edificabilidad

- (\*) 1. Se podrá destinar parte de la edificabilidad residencial a comercial/oficina en planta baja hasta un máximo del 20 %.

## 4. Condiciones de posición

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación plurifamiliar que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. La edificación se retranqueará al menos tres (3) metros de la alineación que es medianera a las construcciones existentes.
3. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (300) centímetros, y se realizarán con materiales aptos para ser cubierto con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

1. Comercial/Ofina
2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

## Artículo 6.4.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-1

<b>NOMBRE:</b>	APC-1	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	9.970,29 m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-APC
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	9.584,10 m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	9.584,10 m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	69 viv	<b>PARCELA NETA:</b>	0,9613 m2t/m2s
		<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 7,5 m
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

## 4. Condiciones de posición

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

## Artículo 6.4.2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-2

<b>NOMBRE:</b>	APC-2		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	7.749,88	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-APC
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	6.667,20	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	6.667,20	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	48	viv	<b>PARCELA NETA:</b>	0,8603 m2t/m2s
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 7,5 m
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

## 4. Condiciones de posición

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

## Artículo 6.4.3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-3

NOMBRE:	APC-3	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO
SUPERFICIE DE MANZANA:	580,49 m2s	ÁREA DE ORDENANZA:	AO-APC
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:	416,70 m2t	PLANO DE REFERENCIA:	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	416,70 m2t	COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:	0,7178 m2t/m2s
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	3 viv	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	2 (PB+1) 7,5 m
		PROGRAMACIÓN:	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

## 4. Condiciones de posición

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

## Artículo 6.4.4. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-4

<b>NOMBRE:</b>	APC-4		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.458,57	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-APC
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	1.666,80	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	1.666,80	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	12	viv	<b>PARCELA NETA:</b>	1,1428 m2t/m2s
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 7,5 m
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

## 4. Condiciones de posición

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

## Artículo 6.4.5. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-5

<b>NOMBRE:</b>	APC-5	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	3.654,25 m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-APC
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	3.611,40 m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	3.611,40 m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	0,9883 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	26 viv	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 7,5 m
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

## 4. Condiciones de posición

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

## Artículo 6.4.6. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-6

<b>NOMBRE:</b>	APC-6		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	3.131,40	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-APC
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	3.055,80	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	3.055,80	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	22	viv	<b>PARCELA NETA:</b>	0,9759 m2t/m2s
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 7,5 m
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

## 4. Condiciones de posición

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

**Artículo 6.4.7. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-7**

<b>NOMBRE:</b>	APC-7	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.468,09 m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-APC
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	1.527,90 m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	1.527,90 m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	1,0407 m2t/m2s
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	11 viv	<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 7,5 m
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

**4. Condiciones de posición**

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

**5. Cerramientos de parcela**

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

**IV. USOS COMPATIBLES**

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-APC

## Artículo 6.4.8. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA APC-8

<b>NOMBRE:</b>	APC-8	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	2.239,07 m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-APC
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	2.222,40 m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>	2.222,40 m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE</b>	
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	16 viv	<b>PARCELA NETA:</b>	0,9926 m2t/m2s
		<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 7,5 m
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Vivienda Unifamiliar Adosada en parcela común.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (60%) de la superficie neta de la manzana. Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad residencial principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela, y tendrá una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El espacio libre de parcela resultante deberá ajardinarse en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se plantará un árbol en ese espacio libre de parcela por cada cincuenta (50) metros cuadrados de suelo libres de ocupación.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del sesenta por cien (70%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7,5 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los diez y medio (10,5) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.
4. La profundidad máxima edificable de los volúmenes será de catorce (14) metros y la mínima de nueve (9) metros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial será igual al número máximo de viviendas multiplicado por 138,90 m2t/viv.

## 4. Condiciones de posición

1. El retranqueo mínimo obligatorio en toda la manzana será de tres (3) metros.
2. Se permiten retranqueos libres, cumpliendo con el mínimo establecido.
3. La separación entre fachadas de cuerpos de edificación será como mínimo igual a la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

## 5. Cerramientos de parcela

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

## IV. USOS COMPATIBLES

2. Aparcamientos
3. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

## TITULO SEPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE USO TERCIARIO.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-C-OF

**Artículo 7.1.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA C/OF-1**

<b>NOMBRE:</b>	C/OF-1		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	3.776,73	m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-C-OF
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	3.021,38	m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	3.021,38	m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	0,8000 m2t/m2s
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 10 m
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Comercial y Oficina
2. Se permite el uso de Industrial compatible con vivienda en edificio exclusivo definido en el Artículo 8.2.7.2. de la Normas Subsidiarias.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cien por cien (100%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 10 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los 13 metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.

**3. Condiciones de edificabilidad**

2. La máxima edificabilidad comercial/oficina viene dado por las condiciones particulares de desarrollo de cada una de las manzanas.

**4. Condiciones de posición**

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación terciaria que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos
2. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
3. Industrial compatible con vivienda en edificio exclusivo

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2t en el interior de la parcela.

ÁREA DE ORDENANZA AO-C-OF

**Artículo 7.1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA C/OF-2**

<b>NOMBRE:</b>	C/OF-2	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.801,86 m2s	<b>ÁREA DE ORDENANZA:</b>	AO-C-OF
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:</b>	1.801,86 m2t	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:</b>	1.801,86 m2t	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	1,0000 m2t/m2s
		<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	2 (PB+1) 10 m
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Comercial y Oficina
2. Se permite el uso de Industrial compatible con vivienda en edificio exclusivo definido en el Artículo 8.2.7.2. de la Normas Subsidiarias.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cien por cien (100%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 10 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los 13 metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.

**3. Condiciones de edificabilidad**

2. La máxima edificabilidad comercial/oficina viene dado por las condiciones particulares de desarrollo de cada una de las manzanas.

**4. Condiciones de posición**

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación terciaria que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos
2. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
3. Industrial compatible con vivienda en edificio exclusivo

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2t en el interior de la parcela.

## ÁREA DE ORDENANZA AO-C-OF

## Artículo 7.1.3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA C/OF-3

NOMBRE:	C/OF-3	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO
SUPERFICIE DE MANZANA:	2.059,41 m2s	ÁREA DE ORDENANZA:	AO-C-OF
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:	2.677,23 m2t	PLANO DE REFERENCIA:	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:	2.677,23 m2t	COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:	1,3000 m2t/m2s
		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	2 (PB+1) 10 m
		PROGRAMACIÓN:	SIN PROGRAMAR

## I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

1. El uso pormenorizado es el de Comercial y Oficina
2. Se permite el uso de Industrial compatible con vivienda en edificio exclusivo definido en el Artículo 8.2.7.2. de la Normas Subsidiarias.

## II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

## III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

## 1. Condiciones de Ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será del noventa por cien (90%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).

## 2. Condiciones de forma y volumen

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 10 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes, maquinaria de ascensor y cuarto de instalaciones siempre que la altura total no supere los 13 metros.
3. Se permiten cuerpos volados sobre la alineación establecida de un máximo del diez por ciento (10%) del ancho de la calle a la que dan fachada y hasta un máximo de 200 centímetros.

## 3. Condiciones de edificabilidad

2. La máxima edificabilidad comercial/oficina viene dado por las condiciones particulares de desarrollo de cada una de las manzanas.

## 4. Condiciones de posición

1. En el Plano 04 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA se señalan las alineaciones obligatorias donde la fachada de la edificación terciaria que se proyecta deberá situarse en, al menos, un 80% de la longitud de dicha alineación. No obstante la obligación de alinearse a vial, se permitirán retranqueos en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.
2. En el resto de alineaciones se permiten retranqueos libres.

## IV. USOS COMPATIBLES

1. Aparcamientos
2. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
3. Industrial compatible con vivienda en edificio exclusivo

## V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2t en el interior de la parcela.

ÁREA DE ORDENANZA AO-H

**Artículo 7.2.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA H**

NOMBRE:	H	CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO
SUPERFICIE DE MANZANA:	13.535,59 m2s	ÁREA DE ORDENANZA:	AO-H
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TOTAL:	3.199,53 m2t	PLANO DE REFERENCIA:	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
MÁXIMA EDIFICABILIDAD COMERCIAL/OFICINA:	3.199,53 m2t	COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:	0,2364 m2t/m2s
		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:	2 (PB+1) 7 m
		PROGRAMACIÓN:	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Hotelero
2. Se permiten actividades complementarias vinculadas al uso hotelero como restaurantes, tiendas, piscina, garaje, etc, que deberán cumplir las condiciones de usos concretas que les son de aplicación. Así mismo se permitirá el uso de vivienda vinculada a la explotación hotelera con una relación de una (1) vivienda por cada 1.000 m2t edificables.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación máxima sobre rasante será del cincuenta por cien (50%) de la superficie neta de la manzana.
2. Bajo rasante, y con el fin de situar aparcamientos, se permite una ocupación máxima del cincuenta por cien (50%).

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. Se establece una altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) y 7 metros.
2. Por encima de esta altura máxima solo se permitirán las construcciones de áticos en tercera planta, que no deberán exceder del treinta por cien (30%) de la superficie construida de la planta inmediatamente anterior y siempre que la altura total no supere los nueve y medio (10) metros, y que computa a efectos de edificabilidad.
3. No se permiten los vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación establecida.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad hotelera viene dado por las condiciones particulares de desarrollo la manzana.

**4. Condiciones de posición**

1. No se establecen condiciones específicas de posición, admitiéndose los retranqueos libres.

**5. Cerramientos de parcela**

1. Tendrán una altura máxima de trescientos (200) centímetros, y se realizarán con materiales ligeros y transparentes desde su arranque pudiendo cubrirse con setos o elementos vegetales vivos.
2. Este cerramiento coincidirá, en todo caso, con la alineación exterior, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos
2. Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios)
3. Actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscina, etc ...

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones, además de las propias de usos complementarios.

## TITULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE EQUIPAMIENTOS.

**Artículo 8.1.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA DO-1/D**

<b>NOMBRE:</b>	DO-1/D	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	11.596,49 m <sup>2</sup> s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
		<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Equipamiento Deportivo.
2. Se permiten otros usos pormenorizados de Guarderías y escuelas infantiles, centros escolares, academias, centros universitarios, academias de baile, danza o similares, cultural, de asistencia sanitaria, bienestar social, religioso y otros servicios urbanos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. Desde las presentes Ordenanzas, no se establecen condiciones de parcelación de la manzana.
2. La manzana es susceptible de segregarse por necesidades de los programas administrativos de uso e implantación

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. La altura máxima permitida será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, e integrándose en las alturas de las edificaciones del entorno.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

**4. Condiciones de posición**

1. No se establecen condiciones de posición para la edificación en la parcela.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. En las manzanas calificadas como Dotación de Equipamiento además de los equipamientos se podrá disponer de hasta un máximo de veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competentes, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto Industrial y Residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejor de las condiciones urbanas de la zona en la que se sitúa. Se podrá admitir la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o en su caso la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup>t en el interior de cada una de las parcelas en que se subdivide la manzana.

**Artículo 8.1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA DO-2/E**

<b>NOMBRE:</b>	DO-2/E		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	11.189,77	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Equipamiento educativo.
2. Se permiten otros usos pormenorizados de deportivo, academias de baile, danza o similares, cultural, de asistencia sanitaria, bienestar social, religioso y otros servicios urbanos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. Desde las presentes Ordenanzas, no se establecen condiciones de parcelación de la manzana.
2. La manzana es susceptible de segregarse por necesidades de los programas administrativos de uso e implantación

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. La altura máxima permitida será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, e integrándose en las alturas de las edificaciones del entorno.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

**4. Condiciones de posición**

1. No se establecen condiciones de posición para la edificación en la parcela.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. En las manzanas calificadas como Dotación de Equipamiento además de los equipamientos se podrá disponer de hasta un máximo de veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competentes, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto Industrial y Residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejor de las condiciones urbanas de la zona en la que se sitúa. Se podrá admitir la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o en su caso la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2t en el interior de cada una de las parcelas en que se subdivide la manzana.

**Artículo 8.1.3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA DO-3/S**

<b>NOMBRE:</b>	DO-3/S		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	830,33	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Equipamiento Social-Cultural.
2. Se permiten otros usos pormenorizados de Guarderías y escuelas infantiles, centros escolares, academias, centros universitarios, academias de baile, danza o similares, deportivo, de asistencia sanitaria, religioso y otros servicios urbanos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. Desde las presentes Ordenanzas, no se establecen condiciones de parcelación de la manzana.
2. La manzana es susceptible de segregarse por necesidades de los programas administrativos de uso e implantación

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. La ocupación será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

**2. Condiciones de forma y volumen**

1. La altura máxima permitida será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, e integrándose en las alturas de las edificaciones del entorno.

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

**4. Condiciones de posición**

1. No se establecen condiciones de posición para la edificación en la parcela.

**IV. USOS COMPATIBLES**

1. En las manzanas calificadas como Dotación de Equipamiento además de los equipamientos se podrá disponer de hasta un máximo de veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competentes, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto Industrial y Residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejor de las condiciones urbanas de la zona en la que se sitúa. Se podrá admitir la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o en su caso la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

**V. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS**

1. Se deberá disponer de al menos (1) una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2t en el interior de cada una de las parcelas en que se subdivide la manzana.

## TITULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PARQUES Y JARDINES.

**Artículo 9.1.1. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA PJ-1**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-1	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.093,71 m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
		<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA PJ-2**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-2		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	888,93	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA PJ-3**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-3		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.651,33	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.4. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA PJ-4**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-4	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	5.294,22 m <sup>2</sup> s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
		<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.5. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA PJ-5**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-5		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	1.042,29	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.6. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA P.J-6**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-6		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	2.875,87	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.7. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA PJ-7**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-7	<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	6.130,14 m <sup>2</sup> s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso	<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
		<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
		<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.8. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA P.J-8**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-8		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	2.404,12	m <sup>2</sup> s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.9. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA P.J-9**

<b>NOMBRE:</b>	P.J-9		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	923,48	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

**Artículo 9.1.10. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA MANZANA PJ-10**

<b>NOMBRE:</b>	PJ-10		<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUPERFICIE DE MANZANA:</b>	21.392,45	m2s	<b>PLANO DE REFERENCIA:</b>	03.1- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
<b>EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA:</b>	Según programa de uso		<b>COEF DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:</b>	Según programa de uso
			<b>ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:</b>	Según programa de uso
			<b>PROGRAMACIÓN:</b>	SIN PROGRAMAR

**I. CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

1. El uso pormenorizado es el de Parques y Jardines.
2. Se admitirán usos públicos deportivos, y servicios de interés público y social de servicio al ámbito, así como aparcamientos.

**II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. La manzana es indivisible, no admitiéndose segregaciones.

**III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**1. Condiciones de Ocupación**

1. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
2. Para los usos permitidos la ocupación para instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%).
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

**3. Condiciones de edificabilidad**

1. A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias.

**IV. CONDICIONES DE DISEÑO**

1. Los espacios libres se proyectará de forma que, en la composición de este espacio tendrán un peso específico importante el arbolado, siendo de principal importancia la conservación de los árboles de mayor interés existente en la zona, y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.
2. Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuándose en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.
3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, acos colectivos al aire libre, etc. Se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.
4. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra plantada de arboleada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente en el carácter natural del parque.

**V. USOS COMPATIBLES**

1. Aparcamientos

Se incorpora, a continuación, la Ficha Urbanística que recoge las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO 1 LA Orativa.

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUO-01	LA ORATIVA
-------------------------------	--------	------------

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION**

La ordenación del ámbito la Orativa, de uso global residencial, responde a la necesidad de dotar de una importante reserva de vivienda protegida como motivo principal de la Innovación de las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas. Los objetivos básicos de la ordenación propuesta son:

- Búsqueda de las mejores localizaciones para los espacios públicos utilizando los elementos naturales y territoriales existentes en combinación con la aportación de las obras de urbanización para cualificar altamente dichos espacios y dotarlos de una identidad reconocible por el lugar en el que se ubican y su entorno. En este sentido se preserva la vegetación existente de valor y se integra en las zonas de espacios libres (en general de carácter blando), y además se sitúan las parcelas para vivienda protegida en las zonas topográficas de mayor altura con vistas al importante territorio natural de la comarca.
- Adaptación al medio físico en la que incide, asumiendo su orografía, sus valores medioambientales así como las zonas urbanas circundantes para optimizar su integración en el municipio de Benalup-Casas Viejas así como minimizar los costes de urbanización a la vez que se realiza una puesta en valor de su topografía y vegetación más relevante.
- Promoción de la diversidad tipológica y la textura de usos en los nuevos espacios residenciales que se proponen, incorporando una proporción, como mínimo del 15% de la edificabilidad del uso residencial, destinada a actividades económicas, que doten de actividad y servicios al ámbito que se ordena.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>					
ORDENADO					
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	184.922	m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,6489	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	120.000	m <sup>2</sup>
			6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	105.000	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	50	viv/has	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD	15.000	m <sup>2</sup>
			TERCIARIA	63.000	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	925	viv	8. EDIF. DESTINADA A VPO	584	viv
9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO					
<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>					
1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REPARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,7486		UA/ m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL RENTA LIBRE	1,35		
		RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1		
		ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1,25		

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
138.450	102.203,66	36.246,34	

#### V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

TOTAL	
-------	--

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

##### I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE S.J.P.S. ( m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>2</sup> )
20% de la superficie del sector	s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	S/ORD. P. P.

##### II. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La localización preferente del sistema local de equipamientos al norte de la actuación, vinculando su posición, al sistema viario de carácter estructurantes que comunica la calle Paternilla con la calle Cañuelo.
- La localización estratégica de una parcela destinada a uso hotelero, como elemento singular de remate de la actuación, en la zona más alta del ámbito.
- Sellado de las traseras de las viviendas que dan frente a la calle Paternilla.
- El cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Policía Mortuoria con respecto a los usos a implantar en las zonas de protección del cementerio municipal.

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa quedan recogidas en el Anexo al Documento de Innovación con carácter de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Benalup-Casas Viejas

#### OTRAS DETERMINACIONES

##### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	La establecida en el art. 2.8 de las Normas Urbanísticas del Anexo al Documento de Innovación.

##### II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las exigidas para los terrenos de suelo urbanizable, incluida las exteriores necesarias para su conexión, así como los compromisos asumidos por la propiedad para el establecimiento del Sistema de Compensación.

Cádiz, 26 de agosto de 2009.- La Delegada, Silvia López Gallardo.